

Årsredovisning
för
Brf Bellevuegården
773200-0703

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Brf Bellevuegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mörsaren 15 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörsaren 15 i Karlstads kommun består av fem flerbostadshus med totalt 80 st bostadsrätter, 1 st hyresrätt, 2 st lokaler samt 24 st garage.

Marken är upplåten med tomträtt.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök
55 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
2 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 4 233,5 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, 0,5% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-07-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simon Svensson	Ledamot	Ordförande
Henrik Bergström	Ledamot	
Kristina Green	Ledamot	
Anders Enblom	Ledamot	
Anders Kristensen	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 85 000 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätterna Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Stefan Mott
Tomas Steen

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Årsstämman beslutade att styrelsen utser valberedning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-12-08.

Medlemsinformation

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Städtjänst om lokalvård och Råums Maskin AB om utvändig fastighetsskötsel.

Föreningens lokaler

Uthyrningsbara lokaler omfattar 511 kvm.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Verksamhet under året som gått

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är ca. 860 kr per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med 10%. Från och med 2025-01-01 höjs avgiften med 6%.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatt utgår med 0,3% på taxeringsvärdet för flerbostadshus alt. 1 630 kr per lägenhet samt med 1% på taxeringsvärdet för lokaler.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 012	3 605	3 482	3 458
Resultat efter finansiella poster	359	94	176	933
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	871	792	775	769
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 331	4 315	4 538	4 537
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 489	4 472	4 703	4 702
Sparande per kvm (kr/kvm)	250	200	290	305
Räntekänslighet (%)	5,2	5,6	6,1	6,1
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	171	153	143
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,3	89,4	91,1	93,0
Soliditet (%)	26,4	25,3	24,7	24,0
Balansomslutning	26 910	26 659	26 986	27 007

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	112 600	2 940 872	3 603 833	93 576	6 750 881
Avsättning yttre fond		235 650	-235 650		0
Disposition av föregående års resultat:			93 576	-93 576	0
Årets resultat				358 748	358 748
Belopp vid årets utgång	112 600	3 176 522	3 461 759	358 748	7 109 629

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 461 760
årets vinst	358 748
	3 820 508

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	235 650
i ny räkning överföres	3 584 858
	3 820 508

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 011 772	3 605 015
Övriga rörelseintäkter		19 126	99 371
Summa rörelseintäkter		4 030 898	3 704 386
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 405 445	-2 561 633
Övriga externa kostnader		-150 148	-136 126
Personalkostnader	4	-140 512	-122 063
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-376 000	-144 000
Summa rörelsekostnader		-3 072 105	-2 963 822
Rörelseresultat		958 793	740 564
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 602	1 998
Räntekostnader och liknande resultatposter		-603 647	-648 986
Summa finansiella poster		-600 045	-646 988
Resultat efter finansiella poster		358 748	93 576
Resultat före skatt		358 748	93 576
Årets resultat		358 748	93 576

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 420 967	25 796 967
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 420 967	25 796 967
Summa anläggningstillgångar		25 420 967	25 796 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 523	0
Övriga fordringar		22 228	25 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	274 573	240 157
Summa kortfristiga fordringar		298 324	265 603
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 190 788	596 061
Summa kassa och bank		1 190 788	596 061
Summa omsättningstillgångar		1 489 112	861 664
SUMMA TILLGÅNGAR		26 910 079	26 658 631

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 600	112 600
Fond för yttre underhåll		3 176 522	2 940 872
Summa bundet eget kapital		3 289 122	3 053 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 461 760	3 603 834
Årets resultat		358 748	93 576
Summa fritt eget kapital		3 820 508	3 697 410
Summa eget kapital		7 109 630	6 750 882
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	10 268 005	16 076 883
Summa långfristiga skulder		10 268 005	16 076 883
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 492 354	2 613 300
Förskott från kunder		14 314	0
Leverantörsskulder		440 526	575 209
Övriga skulder		64 497	55 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	520 753	586 588
Summa kortfristiga skulder		9 532 444	3 830 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 910 079	26 658 631

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		358 748	93 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		376 000	144 000
Övrigt		3 218	5 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		737 966	242 703
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 523	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-34 416	-131 388
Förändring av leverantörsskulder		-134 683	422 286
Förändring av kortfristiga skulder		-42 793	121 767
Kassaflöde från den löpande verksamheten		524 551	655 368
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-380 769	-965 495
Upptaget lån		446 165	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		65 396	-965 495
Årets kassaflöde		589 947	-310 127
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		596 061	906 188
Likvida medel vid årets slut		1 186 008	596 061

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 641 810	3 310 665
Hyror bostäder	132 356	113 739
Hyror garage och parkeringsplatser	237 606	180 612
	4 011 772	3 605 016

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Arvode för teknisk förvaltning	181 337	118 694
Lokalvård bolag	0	76 132
Filter, ventilation & sot	5 335	0
Fastighetsskötsel beställ	76 173	0
Rep och underhåll	349 129	628 549
Löpande underhåll hiss	99 294	108 195
El	193 342	163 962
Värme	378 052	353 691
Vatten och avlopp	285 857	224 529
Renhållning	106 320	109 482
Snöröjning	109 556	139 325
Fastighetsförsäkring	89 478	85 594
Övriga försäkringar	0	199
Tomträttsavgäld	180 376	180 376
Telia	97 866	85 313
Fastighetsskatt	145 330	142 009
Trädgårdskostnader	9 913	53 974
Bevakning	52 935	10 183
Övriga driftskostnader	38 290	74 205
Telefon och porto	6 863	7 221
	2 405 446	2 561 633

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	85 000	85 000
Ersättningar, löner	22 490	7 925
Sociala kostnader	32 994	29 138
Bilersättning	28	0
Totalt	140 512	122 063

Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 611 931	37 611 931
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 611 931	37 611 931
Ingående avskrivningar	-11 814 964	-11 670 964
Årets avskrivningar	-376 000	-144 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 190 964	-11 814 964
Utgående redovisat värde	25 420 967	25 796 967
Taxeringsvärden byggnader	37 640 000	37 640 000
Taxeringsvärden mark	9 490 000	9 490 000
	47 130 000	47 130 000
Bokfört värde byggnader	25 364 967	25 740 967
Bokfört värde mark	56 000	56 000
	25 420 967	25 796 967

Under 2024 justerades avskrivningstiden på byggnad till 100 år.

Not 6 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 025 750	3 025 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 025 750	3 025 750
Ingående avskrivningar	-3 025 750	-3 025 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 025 750	-3 025 750
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 399	63 079
Securitas	0	2 584
Tomträtt	71 175	45 094
Vänerförvaltning AB	24 003	23 244
TV/Bredband	8 394	7 101
Amortering	113 888	99 055
Underhåll, Rydahls	8 000	0
Underhåll, Klimat och VVS-teknik	10 500	0
Övrigt	12 214	0
	274 573	240 157

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2024-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,70	2025-03-25	318 769	6 275 854
Swedbank	4,47	2026-06-17	0	10 268 005
Swedbank	3,386	2025-02-28	62 000	2 216 500
			380 769	18 760 359
Avgår kortfristig del				-8 492 354
Långfristig del				10 268 005

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 380 tkr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 17 mkr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntor	13 255	124 039
Reparation och underhåll	0	6 316
K-d Energi/fjärrvärme	50 398	60 541
Kd-energi/renhållning	8 912	0
K-d Energi/el	26 764	19 430
K.d Kommun	0	6 092
Förskottsbetalda avgifter	372 388	324 552
Trivselkonto	-75	-75
Städning	0	0
Revision 2024	12 500	12 500
Socialaavgifter	0	0
Snöröjning	20 637	20 637
Övriga upplupna kostnader	12 376	12 376
Påminnelseavgifter	1 140	180
Arvode	2 458	0
	520 753	586 588

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Simon Svensson
Ordförande

Kristina Gren Askerman
Ledamot

Henrik Bergström Biörklund
Ledamot

Anders Enblom
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Mott
Godkänd revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2025



Årsredovisning 2024.pdf

(148937 byte)
SHA-512: 0e559703939ab1ecb51f3dacc285eb945f563
f4912f14eb37ad0272063d71bdf4ad2f92c237bfebabd4
818fe797aa34fe4e3565d9754bf6bddf8b78b3191e1d8

Underskrifter

2025-05-07 11:49:58 (CET)



Anders Enblom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 18:24:03 (CET)



Henrik Bergström

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 16:03:19 (CET)



Kristina Gren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-06 21:44:21 (CET)



Simon Karl Gabriel Svensson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-07 11:58:59 (CET)



Stefan Mott

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
3989a3a91c4e0c90440d34653a3a3a2f98f471fdb31134008672a271c62ae20e28b7c3ee038533f01a2802f084b9a9cfe84eb12938686370eb291ffff974de2
0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.